



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 21/24752-38
Saksbehandler Barbro Kristine Olsen

Utvalg	Møtedato
Kommuneplanutvalget	28.10.2026
Bystyret	19.11.2026

Reguleringsplan - Revekroken 36 bofelleskap- endelig behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Arendal bystyre vedtar i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12 forslag til detaljreguleringsplan for Revekroken 36 – bofelleskap, med plankart datert 8.9.26 og reguleringsbestemmelser datert 3.9.26

Vedlegg

Forslag til reguleringsplankart
Notat _analyse av vannprøver Revekroken
Merknader til offentlig ettersyn
Oppsummering av merknader med kommentar
Endringsliste Revekroken etter off høring
ROS-analyse
VA rammeplan med vedlegg
Skisseforslag_lekeplass_
Illustrasjon_bebyggelse_
Snittegning
Snitt tegninger_veggeometri og gesims
Notat sulfidundersøkelse
Forslag til planbeskrivelse
Forslag til reguleringsbestemmelser

Sammendrag

Planen skal gi plass til et bofellesskap for personer med nedsatt funksjonsevne, med heldøgns bemanning. Det kan bygges inntil 8 boenheter, hvorav maks 2 kan være ordinære boliger .Planforslaget la opprinnelig til rette for inntil 10 boenheter, hvorav inntil 2 kan være ordinære boliger, og resten bofellesskap.
På grunnlag av innkomne merknader i høringsperioden er forslaget redusert og legger nå til rette for inntil 8 boenheter.

Planområdet består i dag av én bolig med tilhørende garasje, og ligger i tilknytning til et etablert boligområde fra 1970-tallet med eneboliger i rekke.

Arendal Eiendom er oppdragsgiver for prosjektet, og Arendal kommune er grunneier av de

tre eiendommene innenfor plangrensen.

Planområdet har adkomst via Nyli ringvei og Elgtråkket. Det er på 6,3 daa og grenser mot eksisterende bebyggelse og infrastruktur i Revekroken i nord, eneboliger i rekke tilknyttet Hjorteveien i øst og sør-øst, og grønne områder mot sør og vest.

Planforslaget er i hovedsak i tråd med overordna planer. Kommunedirektøren vurderer det slik at hensyn til friluftlivsverdier er ivaretatt med stier og tilkomst til lysløype.

Veiene i området er smale og tåler ikke en større økning av trafikk. Temaet trafikk utgjør den største negative konsekvensen av planforslaget.

Veien foreslås omgjort etablert i sløyfe for å unngå unødvendig ryggesituasjoner i området. Det foreslås også bestemmelser for å sikre skilting av lav hastighet.

Kommunedirektøren anbefaler Arendal bystyre å vedta planforslaget.

Bakgrunn (Fakta)

Forslagsstiller er Arendal kommune ved Arendal Eiendom KF. Planforslaget omfatter eiendommene 507/711, 507/2147 og 507/112, som eies av Arendal kommune. Planområdet er ca. 6,3 daa.

Planen skal gi plass til et bofellesskap for personer med nedsatt funksjonsevne, med heldøgnsbemanning. Det kan bygges inntil 8 boenheter, hvorav maks 2 kan være ordinære boliger.

Bakgrunnen er at Arendal kommune har behov for flere omsorgsboliger og ønsker å bruke eksisterende boligområder med nærhet til tjenester og infrastruktur.

Planområdet er på ca. 6,3 dekar og består i dag av én bolig, en enkel lekeplass, en grusplass og grøntområder.

Planen innebærer:

- nytt bofellesskap og personalbase
- ny leke- og møteplass
- parkeringsareal med inntil 9 plasser
- sikring av turforbindelser til lysløype og friområder
- sammenkobling av dagens blindveier til en ringvei.

Det forventes økt trafikk som følge av bemanning, transport og besøkende. Trafikk og trafiksikkerhet har vært hovedtema i innspillene fra naboene. ROS-analysen peker på risiko for ulykker med myke trafikanter som viktigste risikoforhold.

Det er ikke registrert viktige naturtyper eller kulturminner innenfor planområdet. Området er vurdert å ha tilfredsstillende grunnforhold og ligger ikke i flomutsatt område.

Planen er vurdert til ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

Kommuneplanutvalget behandlet saken i møte 07.05.2026 sak 26/41 og fattet følgende vedtak:

«Arendal kommuneplanutvalg vedtar i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10 at forslag til detaljreguleringsplan for Revekroken 36 - bofellesskap, med plankart datert 10.04.2026 og bestemmelser datert 10.04.2026, legges ut til offentlig ettersyn».

Planforslaget lå ute til høring i perioden 21.5.26 til 29.6.26.

I høringsperioden har det kommet inn 3 merknader fra offentlige instanser felles merknadsbrev fra innbyggerne i Revekroken 19, 23 og 29 og et innspill fra Robert Seiersnes.

Innspillene fra private knytter seg i hovedsak til bekymringer rundt det trafikale i området med hensyn til økt trafikk knyttet til etablering av flere boliger i området.

Det er også en bekymring for parkeringsdekning og for nedbygging av grønne områder.

Statsforvalter vurderer området for godt egnet for bofelleskap med nærhet til eksisterende boligområder, gode solforhold og nærhet til friluftsområde og turveinett. Statsforvalter påpeker viktigheten av å opprettholde forbindelse til friluftslivsverdiene i områdene, og at kollen i området må bevares som landskapselement. Ellers er det ingen ytterligere kommentarer fra Statsforvalteren til høringen.

Vegvesenet bemerker at det er smale veier i et etablert boligområde og at det er lav hastighet på veiene og området.

Agder Fylkeskommunen sine bemerkninger er svart ut i vedlegg fra konsulent. Kommunedirektøren slutter seg til disse og viser til endringsdokumentet vedlagt saken.

Vurderinger

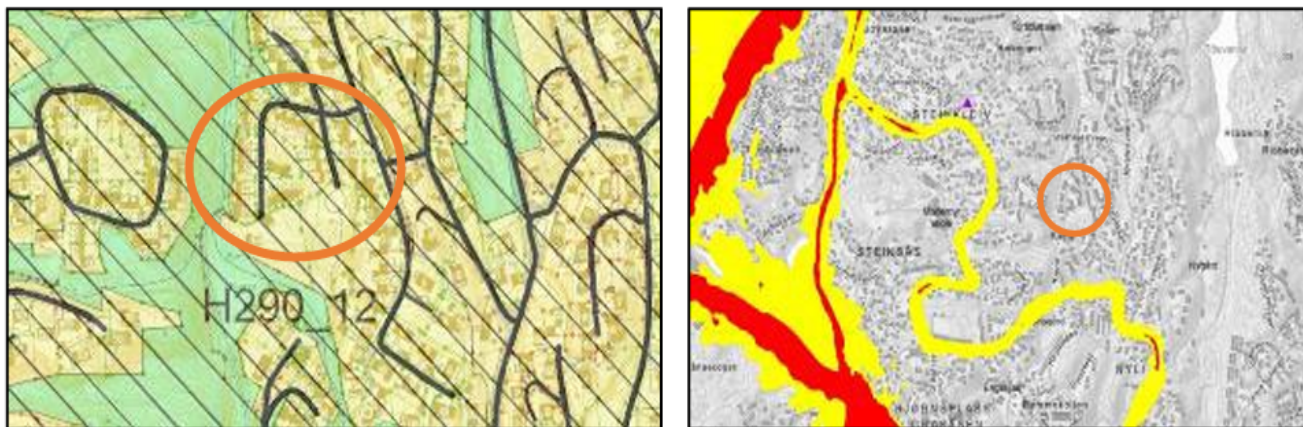
Kommuneplanens føringer

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanen er området avsatt til bolig, med hensynssone «H290_12 – Avvikssone støy».

Arendal sentrum, samt Saltrød, His og Nedenes er angitt som avvikssone for støy. I avvikssonene kan boligbebyggelse, barnehager og pleieinstitusjoner etableres i gul og rød sone dersom bestemte tiltak ref. kommuneplanens bestemmelser er ivaretatt.

Området omkring Revekroken ligger ikke innenfor gul eller rød støysone og er derfor ikke omfattet av tiltakskrav knyttet til tema.



Figur 3: Utklipp fra kommuneplanens arealdel tv. og støykart th. Revekroken er markert med oransje sirkel på begge figurene. Kilde: Arendalskart og naturbase.no

Kommuneplanens samfunnsdel

Samfunnsdelen har tre hovedsatsinger:

- Livskvalitet

Alle skal ha gode tjenester, delta i fellesskapet og ha en trygg bolig.

Kommunen skal bygge flere omsorgsboliger og sikre et variert boligtilbud tilpasset ulike livsfaser og funksjonsevner.

Universell utforming, møteplasser, inkludering og gode nærmiljø er sentrale mål.

- Bærekraftig vekst

Arendal skal vokse, men gjennom fortetting i eksisterende boligområder framfor nedbygging av nye naturområder.

Boliger bør bygges nær eksisterende infrastruktur, tjenester og kollektivtilbud.

Grønnstruktur, naturverdier og gode uteområder skal ivaretas ved fortetting.

- Tillit og demokrati

Medvirkning, inkludering og trygge lokalsamfunn skal vektlegges.

Risiko og trafikksikkerhet skal vurderes i planleggingen.

Kommunedirektørens vurderinger:

Planforslaget er i tråd med flere av målene i Arendal mot 2040 – Kommuneplanens samfunnsdel 2025–2040, men skaper samtidig noen målkonflikter.

Saken innebærer en avveining mellom to samfunnsmål:

1. behovet for flere omsorgsboliger

2.ønsket om å bevare grøntområder og nærfriluftsliv.

Begge hensyn er forankret i Arendal mot 2040.

Selv om planforslaget innebærer et inngrep i eksisterende grønnstruktur, er det i tråd med samfunnsdelens strategi om fortetting i etablerte boligområder og utbygging av omsorgsboliger. Målkonflikten består i at de samme overordnede målene også vektlegger bevaring av grønne lunger og tilgang til friluftsområder i nærmiljøet

Til tross for at deler av dagens grøntområde bygges ned, er hensynet til grønnstruktur og rekreasjon fulgt opp gjennom reguleringsbestemmelsene. Dette omfatter blant annet sikring av offentlige friområder (o_FRI1-o_FRI3), etablering av offentlige turdrag (o_TD1-o_TD2) som opprettholder forbindelsen til lysløype og friluftsområder. Bevaring av kollen som landskapselement er sikret gjennom bestemmelsesområde #1.

I tillegg stilles det krav om opparbeidelse av felles lekeplass (f_LEK1) med sitteplasser, lekeutstyr og universell utforming, noe som samlet bidrar til å opprettholde og styrke områdets rekreasjons- og møteplassfunksjon.

Arealstrategi – Arendal mot 2040

Planområdet ligger i et etablert boligområde ved Moltemyr/Nyli, som i arealstrategien er definert som ett av boligområdene rundt sentrum der fortetting prioriteres.

Planen utnytter eksisterende vei-, vann- og avløpsinfrastruktur fremfor å etablere nye utbyggingsområder.

planforslaget bidrar til kommunens mål om flere omsorgsboliger og et variert boligtilbud tilpasset funksjonsevne.

Reguleringsbestemmelsene sikrer lekeplass, turdrag, friområder og bevaring av kollen, som følger opp arealstrategiens mål om møteplasser og tilgang til friluftsliv.

Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget i hovedsak er i tråd med kommuneplanens arealstrategi ved at man legger til rette for fortetting og etablering av omsorgsboliger i et eksisterende boligområde med tilgjengelig infrastruktur. Samtidig innebærer planen en målkonflikt knyttet til bevaring av grønnstruktur, men gjennom sikring av friområder, turdrag, bevaring av kollen og opparbeidelse av ny leke- og møteplass, sikret i reguleringsbestemmelsene har man foreslått konkrete avbøtende tiltak.

Landskap

Planområdet ligger i et etablert boligområde med nærhet til større friluftsområder og eksisterende turveinett. Planforslaget ivaretar viktige landskapskvaliteter gjennom sikring av friområder og turdrag som opprettholder forbindelsen til lysløype og omkringliggende grøntområder.

Et sentralt grep i planen er bevaring av den eksisterende kollen som et viktig landskapselement og identitetsskapende element i området. Planen sikrer også allmenn tilgang til rekreasjonsområder og legger til rette for ny leke- og møteplass som styrker kvalitetene i nærmiljøet.

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget i stor grad ivaretar landskaps- og rekreasjonsverdiene i området. Selv om deler av grøntområdet tas i bruk til utbygging, sikrer planen fortsatt tilgang til friluftsområder, bevarer viktige landskapselementer og tilfører nye kvaliteter gjennom opparbeidelse av møte- og oppholdsarealer. Dette vurderes å gi positive virkninger for både eksisterende og framtidige beboere i området.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte kulturminner i planområdet, og planen vil derfor ikke påvirke viktige kulturminner eller kulturmiljø.

Kommunedirektørens vurdering:

Planforslaget vil ikke ha konsekvenser for tema kulturminner og kulturmiljø

Naturmangfold og naturmangfoldloven

Det er ikke registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter, utvalgte naturtyper eller truede eller nær truede naturtyper i planområdet. Det er heller ikke opplysninger i saken som tyder på at det kan finnes seg slike arter eller naturtyper i planområdet som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer.

Kommunedirektørens vurdering

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Vurderingen bygger på tilgjengelig kunnskap om naturmangfoldet i området, herunder opplysninger fra offentlige kunnskapsdatabaser, gjennomførte utredninger og dokumentasjon utarbeidet som del av plansaken. Kommunedirektøren vurderer at saken er tilstrekkelig opplyst til at det kan fattes vedtak.

§ 9 Føre-var-prinsippet

Når kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig og det ikke foreligger forhold som tilsier at tiltaket kan medføre alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, tillegges føre-var-prinsippet begrenset vekt i saken.

§ 10 Samlet belastning på økosystemet

Tiltaket er vurdert i lys av eksisterende arealbruk og øvrige påvirkninger i området. Kommunedirektøren kan ikke se at gjennomføring av planen vil medføre en vesentlig økning i den samlede belastningen på økosystemet eller føre til tap av naturmangfold av betydning.

§§ 11 og 12

Ettersom planen ikke forventes å medføre miljøforringelse av et omfang som utløser særskilte avbøtende tiltak, anses §§ 11 og 12 i begrenset grad å være relevante for saken.

Kommunedirektøren vurderer at kravene i naturmangfoldloven §§ 8-12 er oppfylt. Det foreligger ikke registrerte eller påviste naturverdier som tilsier at planforslaget kommer i konflikt med hensynet til naturmangfoldet, og lovens miljørettslige prinsipper er tilstrekkelig ivare tatt.

Mobilitet/Trafikale forhold

Ved full utbygging vil planforslaget skape økt trafikk sammenlignet med dagens situasjon. Området har tilfredsstillende tilgjengelighet til kollektivtransport, samtidig som interne forbindelser og tilknytning til gang- og sykkelvegnettet legger til rette for sykkel og gange.

Nærmeste skole er Moltemyr skole, lokalisert om lag 1,4 km fra planområdet. Skoleveien går gjennom eksisterende boligveinett og via etablerte gangforbindelser i nærområdet. Planbeskrivelsen viser at eksisterende sti i østre del av planområdet benyttes som forbindelse til lysløypa og trolig også som skolevei for enkelte barn. Planforslaget sikrer denne forbindelsen videre gjennom regulering av turdrag. Det er ikke registrert behov for kryssing av fylkesveg eller andre høyt trafikkerte veger på skoleveien, og ferdselen skjer i hovedsak gjennom boligområder med lav hastighet.

Kommunedirektørens vurdering

Trafikk og trafiksikkerhet har vært det klart mest omtalte temaet i høringsprosessen. Både offentlige myndigheter og naboer har uttrykt bekymring for at planforslaget vil øke trafikkbelastningen i et boligområde som allerede har smale veier og begrenset kapasitet.

Planforslaget inneholder flere tiltak som skal bidra til å redusere disse utfordringene:

- Ny kjøreveg (o_KV) skal opparbeides som lokalveg med bredde 3,5-4,5 meter, utformet slik at den inviterer til lav fart.
- Ringvei i stedet for blindvei, noe som reduserer behovet for rygging og snumanøvrer i boligområdet.
- Frisiktsoner (H140_1-2) er sikret i plankartet for å ivareta trafiksikkerheten i kryss og avkjørsler.
- Planen avsetter eget parkeringsareal (P) med inntil ni parkeringsplasser, inkludert universelt utformet plass, for å begrense parkering langs kjørevegene.
- Det er også avsatt arealer som kan benyttes til snøopplag innenfor o_AVT1-o_AVT2 og o_AVG1-o_AVG4, noe som kan bidra til å opprettholde framkommelighet vinterstid.
- Turdragene o_TD1 og o_TD2, samt forbindelser gjennom o_AVG1 og o_AVG2, sikrer adkomst til lysløype, friluftsområder og eksisterende gangforbindelser som benyttes av gående og skolebarn.

Planforslaget la opprinnelig opp til å tilrettelegge for 10 boenheter. I løpet av prosessen har det kommet inn bekymringer fra blant annet naboer om økt trafikk i området.

Forslaget er som en konsekvens av bekymringen redusert med to boenheter. Forslaget som ligger til behandling, legger til rette for 8 enheter hvorav to ordinære boliger. Kommunedirektøren vurderer at trafikkøkningen som følge av tiltaket vil være begrenset og kan håndteres innenfor planlagt vegsystem. Med de avbøtende tiltakene som er innarbeidet i plankart og bestemmelser vurderes konsekvensene for trafikk, parkering og trafiksikkerhet som akseptable.

Medvirkning - merknader

Alle merknader er vurdert i sin helhet og ligger som vedlegg i saken. Merknadene er i hovedsak bekymringer knyttet til temaene under;

Trafikk og trafiksikkerhet

- Økt trafikkbelastning i et etablert boligområde.
- Smale veier og begrenset framkommelighet.
- Sikkerhet for gående, skolebarn og andre myke trafikanter.
- Framkommelighet for renovasjon, utrykningskjøretøy og hjemmetjeneste.
- Behov for lav hastighet i området.

Parkering og snøopplag

- Tilstrekkelig parkeringsdekning for beboere, ansatte og besøkende.
- Håndtering av snøopplag og vintervedlikehold.

Grønnstruktur, friluftsliv og landskap

- Bevaring av eksisterende grøntområder.
- Tilgang til lysløype og nærliggende friluftsområder.
- Bevaring av kollen som et viktig landskapselement.
- Konsekvenser for nærmiljøets rekreasjonsverdier.

Barn og unges interesser

- Trafikksikker skolevei.
- Tilgang til leke- og oppholdsarealer.
- Sikring av sammenhengende grønnstruktur og ferdselsårer.

Folkehelse og nærmiljø

- Bokvalitet og trivsel i området.
- Tilgang til møteplasser, uteoppholdsarealer og nærrekreasjon.
- Konsekvenser av fortetting i etablert boligområde.

Lokalisering og utforming

- Egnethet av området til bofellesskap.
- Omfanget av utbyggingen.
- Alternativer til foreslått adkomstløsning.

Planfaglige og tekniske forhold

- Reguleringsbestemmelser.
- Universell utforming.
- Plankart og tekniske avklaringer.

Kommunedirektørens vurdering

De fleste innspillene gjelder trafikk og trafikksikkerhet. Disse er fulgt opp gjennom reduksjon i antall boenheter, ringveisløsning, parkeringstiltak og sikring av friskt. Øvrige temaer er ivarettatt gjennom bestemmelser om friområder, turdrag, lekeplass, universell utforming og bevaring av viktige landskapselementer:

trafikk og trafikksikkerhet

- Antall boenheter er redusert fra 10 til 8.
- Det er etablert ringveisløsning (o_KV) for å redusere rygging og snumanøvrer.
- Frisiktsoner er sikret gjennom hensynssonene H140_1-H140_2.
- Turdrag og gangforbindelser opprettholdes for gående og skolebarn.

Parkering og vinterdrift

- Det er avsatt eget parkeringsareal (P) med inntil ni parkeringsplasser.
- Arealer for snøopplag og drift er sikret innenfor o_AVT1-o_AVT2 og o_AVG1-o_AVG4.

Grønnstruktur, friluftsliv og landskap

- Offentlige friområder o_FRI1-o_FRI3 er regulert for å bevare grønne kvaliteter.
- Turdragene o_TD1-o_TD2 sikrer tilgang til lysløype og omkringliggende friluftsområder.
- Kollen er bevart som landskapselement gjennom bestemmelsesområde #1.

Barn og unges interesser

- Felles lekeplass f_LEK1 er sikret i planen.
- Det stilles krav til størrelse, kvalitet, lekeutstyr og universell utforming.

- Lekeplassen skal være ferdig opparbeidet før bofellesskapet kan tas i bruk.
- Folkehelse og nærmiljø

Planen sikrer møteplass, lekearealer og tilgang til rekreasjonsområder.

Universell utforming er ivaretatt i uteoppholdsarealer og lekeplass.

Bofellesskapet etableres med nærhet til eksisterende tjenester, kollektivtransport og friluftsområder.

Kommunedirektøren vurderer derfor at merknadene i hovedsak er tatt hensyn til i det reviderte planforslaget.

Barns interesser

Det reguleres en felles lekeplass (f_LEK1) som skal opparbeides med minst 25 m² lekeareal per boenhet, og aldri mindre enn 300 m² totalt. Bratte eller svært smale arealer kan ikke regnes med.

Lekeplassen skal være felles for området, men samtidig åpen for allmennheten.

Det stilles krav om 3 lekeapparater og sitteplasser for 7–10 personer. Sitteplassene skal være universelt utformet.

Det sikres gangforbindelser til lekeplassen gjennom regulerte grøntområder og veggrunn.

Før bofellesskapet kan tas i bruk, skal lekeplassen være ferdig opparbeidet. Dette sikrer at ute- og lekeareal er på plass fra starten av.

Planen bevarer også friområder, turdrag og en naturkoll som skal bevares, noe som bidrar til tilgjengelige grøntområder for lek og opphold.

Kommunedirektørens vurdering

Samlet sett vurderes barns interesser å være ivaretatt gjennom krav om lekeplass, tilgjengelige uteområder, forbindelser til grønnstruktur og rekkefølgekrav som sikrer at lekeareal etableres tidlig.

Økonomiske og driftsmessige konsekvenser

Det vil være fremtidige kostnader knyttet til vedlikehold av vei, og eventuelt leie av personalbase fra bofellesskapet.

Alternative løsninger

Planforslaget vedtas ikke

Konklusjon

Planforslaget for Revekroken bofellesskap legger til rette for etablering av et etterspurt og nødvendig boligtilbud for personer med nedsatt funksjonsevne i et eksisterende boligområde med nærhet til tjenester, kollektivtilbud, friluftsområder og annen infrastruktur.

Forslaget er i samsvar med kommuneplanens arealformål og følger opp kommunens mål om å etablere flere omsorgsboliger gjennom fortetting i allerede utbygde områder. Planen innebærer en viss nedbygging av eksisterende grøntarealer og vil medføre noe økt trafikk i nærområdet. Disse forholdene har vært grundig vurdert gjennom planprosessen og høringen.

På bakgrunn av innkomne merknader er planforslaget redusert fra 10 til 8 boenheter. Samtidig er det innarbeidet tiltak som skal ivareta trafiksikkerhet, parkering, friområder, turforbindelser og lekemuligheter. Kommunedirektøren vurderer at disse tiltakene i tilstrekkelig grad avbøter de negative konsekvensene av utbyggingen.

Samlet sett vurderer kommunedirektøren at fordelene ved å etablere nye omsorgsboliger veier tyngre enn de ulemper tiltaket medfører. Planforslaget ivaretar hensynet til

naturmangfold, friluftsliv, barn og unges interesser og trafikksikkerhet på en tilfredsstillende måte.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at reguleringsplan for Revekroken bofellesskap vedtas.